

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

חברי הועדה נכחו :

מנחם לייבה - מנהל העירייה - יו"ר הוועדה
אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה
עוזי סלמן - היועץ המשפטי
משה גילצר - גזבר העירייה
תמי כורס - רכזת תכנון בכירה מ"מ אודי כרמלי

השתתפו :

אביחי ארגמן - מנהל עסקה ומרכז ועדות
שרי כהן - חשבת נכסים ומיסוי
שירי אשכנזי - סגנית ליועמש - סגנית מנהל תחום
איילת בנימיני - משנה ליועמש אזרחית
טלי ברגל - מנהלת לבינוי ופיתוח
לריסה קופמן - ס.מנ.אגף ומנ.מח.תכנון עיר מרכז
אורנה אחרק-פרלוק - ס.בכירה ליועמש מנהלת תחום מקרקעין

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

הנושאים שנדונו בוועדה :

1. המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה לעמותת "הנקודה היהודית בתל אביב" ע"ר 580278216 להפעלת מרכז חינוכי תורני לבוגרי תיכון וקיום פעילות תרבותית-חברתית הפועל במבנים שלהלן : (1) רח' הנרייטה סולד 6א' (בניין הפיקוח) - קומות 1 ו-2 של המבנה שטח כל קומה כ 380 מ"ר (2) רח' דפנה 11 – מבנה בן שתי קומות ששטחן כ 350 מ"ר + מקלט דו תכליתי ושטחים חיצוניים בגודל של כ 300 מ"ר (3) רח' הנרייטה סולד 6א' (בניין הפיקוח) ומתן רשות שימוש בקומת קרקע של בניין הפיקוח למעט שטח שהוקצה לעמותת ער"ן + שטח של כ 80 מ"ר מתוך הרחבה הצמודה לבניין הפיקוח ומצוייה בחזית של רח' הנרייטה סולד (שימסרו לאחר פינוי אגף הפיקוח מהמקרקעין) (4) שביל המשמש למעבר מרח' הנרייטה סולד לרח' דפנה כל המבנים הנ"ל מצויים במקרקעין הידועים כח"ח 243 בגוש 6110. נכסים מספר : 11755, 14796

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

1. **המשך מתן רשות שימוש** ניהול והפעלה לעמותת "הנקודה היהודית בתל אביב" ע"ר 580278216 להפעלת מרכז חינוכי תורני לבוגרי תיכון וקיום פעילות תרבותית-חברתית הפועל במבנים שלהלן : (1) רח' הנרייטה סולד 6א' (בניין הפיקוח) - קומות 1 ו-2 של המבנה שטח כל קומה כ-380 מ"ר (2) רח' דפנה 11 – מבנה בן שתי קומות ששטחן כ-350 מ"ר + מקלט דו תכליתי ושטחים חיצוניים בגודל של כ-300 מ"ר (3) רח' הנרייטה סולד 6א' (בניין הפיקוח) ומתן רשות שימוש בקומת קרקע של בניין הפיקוח למעט שטח שהוקצה לעמותת ער"ן + שטח של כ-80 מ"ר מתוך הרחבה הצמודה לבניין הפיקוח ומצוייה בחזית של רח' הנרייטה סולד (שימסרו לאחר פינוי אגף הפיקוח מהמקרקעין) (4) שביל המשמש למעבר מרח' הנרייטה סולד לרח' דפנה כל המבנים הנ"ל מצויים במקרקעין הידועים כח"ח 243 בגוש 6110.
- נכסים מספר : 11755, 14796

סוג תקציר : המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה

נכסים :

# נכס	תיאור	כתובת ראשית	גושים וחלקות	שם תיק	שטח בנוי	שטח רשום
11755	מרכז חינוכי תורני לבוגרי תיכון וקיום פעילות תרבותית-חברתית הפועל במבנה בן שתי קומות ששטחן כ-350 מ"ר + מקלט דו תכליתי ושטחים חיצוניים בגודל של כ-300 מ"ר מ"ר הידוע כח"ח 243 בגוש 6110 ברח' דפנה 11 והנרייטה סולד 6	דפנה 11	6110/243	ר\2\302\1	350	
14796	מרכז חינוכי תורני לבוגרי תיכון וקיום פעילות תרבותית-חברתית הפועל בקומות 1 ו-2 במבנה ששטחן כ-790 מ"ר / קומת הקרקע ששטחה כ-395 מ"ר והרחבה הסמוכה למבנה (שימסרו לאחר פינוי אגף הפיקוח מהמקרקעין) הידועים כח"ח 243 בגוש 6110 ברח' הנרייטה סולד 6 א	סולד הנרייטה 6א	6110/243	ר\4\302\1	1185	

בעלי עניין :

שם	מזהה	כתובת
הנקודה היהודית בתל-אביב (ע"ר)	עמותה 580278216	

אלי לוי - מנהל אגף נכסי העירייה :

1. עיריית תל אביב-יפו (להלן : "העירייה") הינה חוכרת לדורות מקק"ל את המקרקעין הידועים כחלקה 243 בגוש 6110 ברח' הנרייטה סולד 6 / א' / רח' דפנה 11 (להלן : "המקרקעין").

2. עמותת הנקודה היהודית בתל-אביב ע"ר 580278216 (להלן : "הנקודה היהודית") מפעילה מזה כ-25 שנים בחלק מהמקרקעין מרכז

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

חינוכי תורני לבוגרי תיכון הידוע בשם "מעלה אליהו" (להלן: "ישיבת מעלה אליהו" / "הישיבה").

הפעלת הישיבה בחלק מהמבנים שבמקרקעין אושרה במספר החלטות של מועצת העירייה, החל משנת 2001 ועד ל-2018.

בשל צרכים עירוניים להקמת בית ספר בחלק מהמקרקעין, הידוע כיום כב"ס הנרייטה סולד (להלן: "ב"ה ס"), נדרשה הישיבה על ידי העירייה להעתיק את פעילותה לנכס אחר. כך, בשנת 2019 אישרה מועצת העירייה הקצאת נכס חלופי לישיבה ברח' קליי 7 לתקופה של 5 שנים עד ליום 13.4.2024. הקצאה זו לא יצאה אל הפועל בשל התנגדות השכנים בסביבה להעברת הישיבה לנכס ברח' קליי. בין לבין ולצורך הקמת בית הספר ולבקשת העירייה הישיבה פינתה חלק מהמקרקעין (מקרקעין + מבנה ששימש כבית כנסת, מטבח, חדר אוכל) לצורך הקמת ב"ה ס".

3. כיום, הישיבה מונה כ- 250 - 300 תלמידים ומקיימת את פעילותה במקרקעין במבנים המפורטים להלן:

3.1 רח' הנרייטה סולד 6א' (בניין הפיקוח) - קומות 1 ו-2 של המבנה, שטח כל קומה כ- 380 מ"ר, אשר מושכרות לישיבה עד ליום 12.4.2026 (מסומן ע"ג התשריט כמבנה מס' 1).

3.2 רח' דפנה 11 (לשעבר מבנה אולם הספורט) - מבנה בן שתי קומות + מקלט דו תכליתי ושטחים חיצוניים של כ- 300 מ"ר שהוקצו בעבר לישיבה (מסומנים ע"ג התשריט בהתאמה כמבנים מס' 2, מס' 3, מס' 4) ההקצאה הסתיימה בשנת 31.8.2018.

3.3 רח' הנרייטה סולד 6א' (לשעבר כיתת גן הילדים) - מבנה בן קומה אחת (הממוקם בעורפו של מבנה הפיקוח) בשטח של כ- 57 מ"ר + 150 מ"ר חצר שמושכר לישיבה החל משנת 2021 ועד ליום 20.9.2026.

4. בהתאם לדו"ח של מפקח על הבניה במינהל ההנדסה מיום 16.9.2024, נמצא כי הישיבה הקימה, ללא היתר, מספר מבנים בשטח המסומן מס' 4 המשמשים את הישיבה למטבח / חדר אוכל / עזרת נשים / מחסן. בגין כך, נקטה העירייה נגד הישיבה בהליך פלילי מנהלי להריסת המבנים הללו. המבנים טרם נהרסו.

5. להלן תיאור המצב התכנוני החל על המקרקעין:

5.1 מדובר במגרש מספר 2840 בשטח של כ- 8 דונם ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עפ"י תב"ע 3885 "דפנה ארלזורוב" (משנת 2015). התכנית מחייבת הכנת תכנית עיצוב.

5.2 תע"א 4650 - תכנית העיצוב למתחם הנרייטה סולד אושרה בשנת 2017 והיא כללה שני שלבים:

שלב א' - 18 - 21 כיתות ומגרש ספורט על הגג + הסדרת ציר הולכי רגל המקשר בין רח' דפנה לרח' הנרייטה סולד במיקום זמני.

שלב ב' - פינוי מבנה הישיבה והסדרת ציר הולכי הרגל במיקום סופי.

5.3 תע"א/4650/א' (1) - ביום 20.2.2019 אישרה הוועדה המקומית תיקון לתוכנית העיצוב של התוכנית המתקנת קבעה כי:

בשלב א' יוקמו 18 כיתות + אולם ספורט בקומה העליונה ולצורך כך ייהרס מבנה ביהכ"נ ששימש את הישיבה (ופונה על ידה). בנוסף לא יוסדר בשלב זה (שלב א') ציר הולכי הרגל המקשר בין הרחובות דפנה להנרייטה סולד.

בשלב ב' ייהרס אולם הספורט ויבנה האגף המזרחי של ביה"ס עבור 6 כיתות נוספות ויוסדר המעבר בין הרחובות דפנה להנרייטה סולד. שטח אולם הספורט יהווה השלמה לשטח החצר הנדרש לביה"ס בהיקף מלא.

שלב ג' - הריסת מבנה הפיקוח ובניית מבנה ציבור ביעוד שיקבע בהמשך.

6. לבקשת הישיבה להסדרת ישיבתה במקרקעין ולצורך הסדרת פעילותה במקרקעין עפ"י נוהל הקצאות, העירייה פרסמה בעיתונות את בקשת הישיבה להקצאה ל- 5 שנים.

התבצע פרסום ראשון לתקופה של 60 יום בתאריכים 30/09/2025 ו- 01/10/2025 ופרסום שני לצורך התנגדויות לתקופה של 45 יום בתאריכים 04-05/12/2025 בעיתונים ידיעות תל אביב-יפו ומעריב הבוקר ע"פ סעיף 7 לנוהל הקצאת מבנים של משרד הפנים.

7. ביום 21.10.2025 נשלח מטעם הנהגת ההורים מכתב דרישה לפינוי מידי של הישיבה מהמקרקעין.

לטענת הנהגת ההורים הישיבה מהווה מטרד ופוגעת בביטחון התלמידים. עוד ובנוסף נטען כי לא נראה שהחלטות העירייה לפתח את בית הספר מיושמות; נטען כי הישיבה פועלת לבסס את המשך ישיבתה במקום והשתלטה על שטחים במבנה הפיקוח.

המכתב כלל רשימת דרישות מטעם הנהגת ההורים.

8. למכתב ההורים הנ"ל ניתן מענה הן על ידי פניות הציבור והן על ידי מנהל אגף הנכסים.

9. ביום 25.1.2026 (לאחר חלוף המועד האחרון להגשת התנגדויות) התקבל בעירייה מכתבה של עו"ד ד"ר יפעת סולל, בשם הנהגת הורי ביה"ס, בו פורטה התנגדותם להקצאת המקרקעין לישיבה והעירייה התבקשה להסיר את הדין בהקצאה לישיבה מסדר יומה של וועדת

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

ההקצאות שנקבעה ליום 26.1.2026 (להלן: "מכתב ההתנגדות").

להלן עיקרי ההתנגדות:

9.1 ההקצאה לישיבה אינה עומדת בתנאי הדין, משמעה המשך פגיעה בבי"ס ותלמידיו ובזכותם למבנה וחדר הראויים ללימוד ולמשחק. בנוסף חסר אגף לביה"ס, שהינו בי"ס צומח. המועד האחרון לתחילת בניית האגף הנוסף בתחילת שנת תשפ"ז, שלאחריו לא ניתן יהיה לקיים פעילות לימודית בבית הספר במקביל לעבודות הבנייה. אין אפשרות להשמיש את גג בית הספר לפעילות טרם פינוי הישיבה בשל סמיכותה של הישיבה לביה"ס.

9.2 תלמידי הישיבה אינם תושבי תל אביב.

9.3 אולם הספורט לשעבר, מבנה מס' 2, אמור להיהרס ולהצטרף לביה"ס לטובת גן ילדים.

9.4 הישיבה גורמת למטרדים רבים. בעניין זה אף נעשתה פנייה מיום 21.10.2025 לעירייה. המטרדים הינם: הפעלת מטבח מבשל ללא היתר; הישיבה צמודה לביה"ס; אנשי הישיבה עומדים וצופים בתלמידים; רבים מאנשי הישיבה מעשנים בצמוד לגדר ביה"ס והדבר מהווה מפגע בריאותי; תלמידי הישיבה נכנסים תדירות לשטח ביה"ס בשעות אחר הצהריים ופוגעים במתקניו ואף נצפו פורצים אל מבנה ביה"ס; יש פעולות של וונדליזם חוזרות שאינן נשלטות ולא ניתן להפסיקן אלא בהעתקת הישיבה; השטח שמוחזק על ידי הישיבה מלא בגרוטאות ואשפה אשר נראים מתוך שטח ביה"ס; הישיבה סגרה שביל גישה ציבורי שאמור לשמש גישה לביה"ס מרח' דפנה באמצעות שער שנפתח בקוד; הישיבה מונעת גישה למקלט הציבורי במיוחד בזמן חירום.

9.5 לא נערך דיון אסטרטגי באשר לצרכי השכונה בנושא מוסדות חינוך, אין פרוגרמה ולא ניתנה חו"ד של האגף לתכנון אסטרטגי.

9.6 השכרת חלק מבניין הפיקוח ברח' הנרייטה סאלד 6 א' לישיבה נעשה ללא פרסום וללא הליך תקין ופוגע בביה"ס.

9.7 הליך ההקצאה מנוגד לתבחינים ויש בו פגמים: לא נערך פרסום; לא נקבע ייעוד למקרקעין ואין החלטה המייעדת את המקרקעין לקיומה של ישיבה; קיומה של הישיבה אינה תורמת לרווחת תושבי ת"א, ההיפך, תלמידי בי"ס נפגעים ברמה יומיומית מפעילות הישיבה.

10 מכתב ההתנגדות הועבר להתייחסות הישיבה וביום 2.2.2026 התקבלה תגובת הישיבה. להלן עיקרי התגובה:

10.1 הנהגת ההורים פועלת מכאן ג'נדה פוליטית, חברתית ואנטי יהודית. "התשתית העובדתית" בפנייה מבוססת על אוסף של סטראוטיפים בנויה על שנאה אובססיבית של דעות קדומות המתחפשים לדאגה לבריאות הילדים.

10.2 עו"ד סולל עומדת בראש המאבק החילוני נגד גורמים דתיים. עו"ד סולל אינה פועלת לטובת התלמידים אלא לטובת מאבק חילוני בגורמים דתיים.

10.3 הנהגת ההורים מבקשת להעדיף את צרכי תלמידי ביה"ס העתידיים (שאמורים לאכלס את ביה"ס בעוד מספר שנים) על פני הישיבה אשר פועלת כיום ובמשך כ- 25 שנה ובמסגרתה לומדים כ- 250 תלמידים.

10.4 תלמידי הישיבה אינם "זרים" לתל אביב. לפחות כ- 100 מתלמידי הישיבה מתגוררים בתל אביב ודינם כדין כל סטודנט המגיע ללמוד בתל אביב וגר בה בתקופת לימודיו וגם לתלמידי הישיבה מגיע לקבל שירותים כמו כל סטודנט אחר.

10.5 מדובר באחד ממוסדות החינוך התורני המוערכים והמבוקשים. אין הבדל בין הישיבה כמוסד חינוך ארצי לבין מוסדות אחרים הקיימים באזור ומשרתים גם תושבים שאינם תושבי תל אביב דוגמת איכילוב, בית ספר לאחיות, בתי המשפט, תיאטרון הקאמרי, מוזיאון ת"א, בתי הדין הרבניים וכו'.

10.6 חלק מתושבי האזור שומרים על קשר רצוף עם הישיבה, משתתפים בפעילויות, לומדים ומתפללים בה.

10.7 הסתמכות הישיבה על מצגי / הבטחות העירייה. הישיבה פועלת במקום לאחר שהשטחים הוקצו לה כדין על ידי העירייה. היא אינה פולשת. הישיבה השקיעה סכומי עתק בהתאמת הבניינים שקיבלה על מנת שישמשו את הישיבה וצרכיה.

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

גם תלמידי הישיבה הסתמכו על ההקצאה ושכרו דירות בסביבה.

10.8 לפני מספר שנים פנתה העירייה לישיבה בבקשה להעתיק את מקומה למקום אחר לנוכח הצרכים העירוניים המשתנים של האזור. למרות אי הנוחות הישיבה נענתה בחיוב לפניית העירייה בהסתמך על מצג נציגי העירייה לפיו גם צרכיה יטופלו ויוסדרו. הישיבה אף הקדימה ובטרם הקצאת השטח החלופי (ברח' קליי) פינתה חלק מהשטח שהוקצה לה לטובת הקמת ביה"ס. לישיבה הוקצה שטח ברח' קליי והישיבה השקיעה מיליוני ש"ח ומאמצים רבים לתכנון מבנה הישיבה בשטח זה, הוצאות שיש להשיב לה.

בסופו של יום ובשל התנגדות השכנים המעבר לרח' קליי לא יצא אל הפועל.

10.9 העירייה הבטיחה למצוא לישיבה פתרון. כסוג של פלסטר ועד למציאת פתרון קבע הוצע לישיבה חלק מבניין הפיקוח.

10.10 נכונותה של הישיבה בזמן אמת לסייע לעירייה ולפעול לטובת התושבים פעלה כבומרנג פגעה בה הלכה למעשה, משכיום הנהגת ההורים היא אנטי דתית.

10.11 הישיבה מאוכלסת במלואה, פועלת בשטח קטן וצפוף, בעוד שתפוסתו של ביה"ס (הצומח) הינה חלקית בלבד. בנסיבות אלו, יש להעדיף את הישיבה ולתת לה חלק משטח בית הספר הריק, במיוחד כשהישיבה פועלת במקום שנים רבות לפני שבית הספר הוקם.

רוב שטח בית הספר עומד ריק ברוב שעות היממה, בעוד שהישיבה פועלת 24/7 והשטח שלה מצוי בצפיפות מרובה.

10.12 הישיבה מספקת שירותים למאות מתושבי תל אביב, רובם מהאזור: בתפילות, אירועים, בר מצוות, ערבי לימוד. תלמידי הישיבה פועלים רבות בתחום החברתי והקהילתי למען אנשים המאושפזים באיילוב, מקיימים באופן קבוע מבצעים להתרמת דם, מבקרים משפחות אבלות ומסייעים לצרכים שלהם.

10.13 הטיעון כי בניין הפיקוח מצוי בפתח ביה"ס אינו נכון. הישיבה דוחה את הטענות בדבר נזקים שנגרמים לבריאותם וביטחונם של תלמידי ביה"ס מצד תלמידי הישיבה.

ככל שמישהו עישה, כלל לא ברור אם מדובר בתלמיד ישיבה (או גורם אחר שהרי במתחם פועל גם אגף הפיקוח). בכל מקרה מדובר במקרה נקודתי ומכל מקום לא נשמעו טענות מסוג זה בזמן אמת.

11. וועדת התנגדויות מיום 17/02/2026

11.1 מהלך הדיון בוועדת התנגדויות:

ניתנה סקירה רלבנטית על ידי מר אלי לוי מנהל אגף הנכסים ועו"ד אורנה אחרק פרלוק מנהלת תחום מקרקעין בשירות המשפטי כדלקמן:

מר אלי לוי:

סקר בפני המשתתפים את המבנים שביחס אליהם מתבקשת ההקצאה במקרקעין וכן את ההתקשרויות שיש לעירייה עם הישיבה. בשלב זה המשך רשות השימוש מתבקשת ביחס למבנה אולם הספורט הישן ברח' דפנה 11 הכולל 2 קומות ששטחן כ-350 מ"ר (מבנה מס' 2) + שטחים חיצוניים בשטח של כ-300 מ"ר (מסומן חלק מ-5 +4) קומות 1 ו-2 ברח' הנריטה סולד 6 א' (בניין הפיקוח), שטח כל קומה 380 מ"ר (מבנה מס' 1). לאחר שהפיקוח יעבור למשכנו החדש תוקצה לישיבה קומת הקרקע של בניין הפיקוח (מבנה מס' 1), למעט השטח שהוקצה לער"ן + חלק מהרחבה בחזית הפונה לרח' הנריטה סולד אשר משמשת כיום לחניה של הפיקוח (להלן: "**חצר הפיקוח**" מסומן 5). בנוסף תינתן לישיבה רשות שימוש זמנית במקלט (דו תכליתי) אשר צמוד לאולם הספורט הישן (מסומן 3 ע"ג התשריט) ביחס לכיתת גן הילדים נחתם בין העירייה לבין הישיבה הסכם שכירות עד ליום 20.9.2026.

עו"ד אורנה אחרק:

סקרה בפני המשתתפים את הרקע התכנוני, את הרקע העובדתי, את מכתבה של עו"ד סולל ואת תשובת הישיבה למכתב.

11.2 התייחסות הגורמים המקצועיים בעירייה לטענות עו"ד סולל:

11.2.1 מינהל החינוך:

ביה"ס הינו ביה"ס צומח. נבנה שלב א', דהיינו 15 כיתות רגילות + 3 כיתות חינוך מיוחד. התפוסה הנוכחית הינה 4 כיתות רגילות + 1 כיתת חינוך מיוחד.

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

בתפוסה הנוכחית אין בעיית מקום בביה"ס לרבות בחצר ואף למשך 5 השנים הקרובות לא תהייה בעיית מקום / תפוסה בבית הספר ובחצר.

בתאריך 5.2.2026 התקיימה פגישה של מינהל החינוך עם הנהגת ההורים שבה נמסר להורים כי נבדקות חלופות למיקום הישיבה.

לעניין חציצה בין הישיבה לבית הספר : ביה"ס מוקף בגדר מוסדית. בשבועיים האחרונים יצרנו גם חסימה ויזואלית (דקורטיבית) חדשה, כך שלא ניתן לצפות משטח הישיבה לשטח ביה"ס ולהיפך בקומת הקרקע.

11.2.2 התכנון האסטרטגי :

מעריכים כי יהיה קיים צורך בהרחבת בית הספר בטווח הזמן שבין ספטמבר 2029 לספטמבר 2034. מציעים לשקלל את משך תקופת הבינוי על מנת להיערך לפתיחת בית הספר במועד הרצוי. על מנת לממש את הרחבת בית הספר יש לפנות את המבנה אולם הספורט הישן (מבנה מס' 2) והבינוי סביבו.

11.2.3 המחלקה לתרבות תורנית בעירייה :

הוצגה התייחסותו הכתובה של מר שמואל דגניה, מנהל המחלקה לתרבות תורנית בעירייה, אשר ממליץ על הקצאת המקרקעין לישיבה אשר מונה כ- 300 חניכים.

מר דגניה מצייין בהמלצתו את פעילותה החינוכית החשובה של הישיבה, אשר פועלת להטמעת ערכים חברתיים לנתינה ולתרומה, בוגרי המרכז משתלבים בתפקידים חינוכיים בצבא ובחיים האזרחיים. כמו כן מצייין את תרומתם הקהילתית של חניכי הישיבה בפעילויות מגוונות כגון : התנדבות בבית חולים איכילוב הסמוך, הכנת נערים לטקס בר המצווה, סיוע למשפחות אבולות ועוד. המחלקה לתרבות תורנית בעירייה נמצאת בשת"פ הדוק ורציף עם העמותה ומוצאת שהיא פועלת להפצת יהדות מקרבת ומאחדת בדרכי נועם.

11.3 דיון ועדת התנגדויות בטענות עו"ד סולל –

11.3.1 לטענה הראשונה המפורטת בסעיף 9.1 לעיל – לא נמצא כי יש בסיס לטענות המפורטות שם. הליך הקצאה מבוצע כדין ובהתאם לנוהל משרד הפנים ; לא נמצא כי יש בסיס לטענה בדבר פגיעה בביטחונם ובבריאותם של תלמידי ביה"ס ; העירייה פעלה ליצירת מרחב נפרד ובטוח עבור התלמידים. ביה"ס מגודר עפ"י התקנים הנדרשים ואף לאחרונה הוצב כאמור מחסום ויזואלי אשר יוצר חציצה מלאה בין חצר הישיבה לחצר ביה"ס בקומת הקרקע ; אין מחסור בכיתות או שטח חצר, נהפוך הוא בשלב הזה ביה"ס אינו מאוכלס במלואו והצפי להשלמת האיכלוס היא בעוד כ- 5 שנים ; באשר לגג הצפוני של ביה"ס, העירייה בוחנת אפשרות להשמשתו.

11.3.2 לטענה השניה – בהתאם לתגובת מנהל הישיבה, כ- 100 מתלמידי הישיבה מתגוררים בתל אביב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התבחינים העירוניים אינם מחייבים כי תלמידי השכלה גבוהה יתגוררו בעיר. באותה המידה, אין העירייה בוחנת את מקום מגוריהם של סטודנטים במכללת תל אביב או באוניברסיטת ת"א. משכך, יש להתייחס לתלמידי הישיבה כפי שמתייחסים לכל סטודנט שלומד במוסד חינוכי להשכלה גבוהה בעיר.

11.3.3 לטענה השלישית - ההקצאה הינה בשים לב לכך שלצורך בניית שלב ב' יש לפנות את הישיבה ולהרוס את מבנה אולם הספורט לשעבר.

11.3.4 לטענה הרביעית – ניתן לה מענה באמצעות יצירת החסימה הויזואלית דקורטיבית באמצעות חציצה בקומת הקרקע.

לעניין הפעלת מטבח מבשל ללא היתר הרי שהקצאת קומת הקרקע של בניין הפיקוח תותנה בהריסת המטבח הקיים כיום במועד שיקבע על ידי העירייה.

לעניין כניסת תלמידי הישיבה לשטח בית הספר, פגיעה במתקנים ופריצה אל מבנה בית הספר – לא נמצא כי תלמידי הישיבה פרצו לבית הספר או פגעו במתקנים. 'צוין כי מגרש בית הספר פתוח לטובת כלל הציבור לאחר שעות הלימודים. שביל הגישה הציבורי יוסדר בהתאם לשלבי הקבועה בתכנית העיצוב המתוקנת. באשר למקלט הציבורי – מדובר במקלט דו תכליתי, אשר משמש בעת חירום כמקלט ציבורי. בכל מקרה ביה"ס הוא מבנה חדש, שכולל מרחבים מוגנים עפ"י התקנים. אין צורך במקלט כדי לתת מענה בשעת חירום לביה"ס.

11.3.5 לטענה החמישית – זוהי טענה חסרת בסיס. המחלקה לתכנון אסטרטגי ביחד עם מינהל החינוך הביעו דעתם ביחס להקצאה בשים לב לצרכי השכונה הקיימים והעתידיים.

כאמור נכון לעת הזו בית הספר אינו בתפוסה מלאה ותקופת ההקצאה המבוקשת / המומלצת הינה בשים לב לצרכי האזור / השכונה.

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

11.3.6 לטענה השישית – הטענה לא נכונה. השכרת גן הילדים היא זמנית ונכון לעת הזו תקפה עד ל- 9/2026.

11.3.7 לטענה השביעית – גם טענות אלו לא נכונות / מדויקות : בוצע פרסום בקשר עם ההקצאה ; ייעוד המקרקעין בנייני ציבור ; הישיבה הינה מוסד ציבורי ידוע ומכובד, נמצא כי הישיבה ותלמידיה תורמים לקהילה ולא נמצא כי קיימת פגיעה בתלמידי ביה"ס ;

המלצת וועדת התנגדויות :

ממליצים לדחות את התנגדות הנהגת הורי ביה"ס. לנוכח חו"ד היחידה האסטרטגית ומינהל החינוך מומלץ כי תקופת ההקצאה תהיה ל- 3 שנים לכל היותר. מומלץ לקבוע לו"ז להריסת המבנים שנבנו ללא היתר (מטבח + חדר אוכל) בשנים לב למועד פינוי אגף הפיקוח ממבנה מס' 1.

12. פניית הנהגת ההורים לאחר הדין בוועדת התנגדויות

12.1 ביום 22.3.2026 התקבל בעירייה מכתב יו"ר הנהגת בית הספר מיום 23.2.2026 שעיקרו הם כדלקמן :

12.1.1 הבעת תרעומת על עמדת העירייה.

12.1.2 נטען כי יש תיעוד של פריצה של תלמיד ישיבה שפרץ לשטח ביה"ס, פרס שם מחצלות ושטף אותן בחצר ביה"ס.

12.1.3 נטען כי תלמידי הישיבה גרמו לסיכון חיי אדם בכך ששינו את גובה סל (כדורסל).

12.1.4 נטען כי העירייה מתעלמת מדיווחי מוקד של תלונות חוזרות ונשנות ביחס לנעשה במעבר המשותף.

12.1.5 נטען כי רכבים חוסמים את הכניסה לשטח ביה"ס.

12.1.6 נטען כי ביום 26.10.2025 היתה פריצה לביה"ס.

12.1.7 נטען כי ביום 30.1.2026 אירע מעשה וונדליזם בשטח ביה"ס, כאשר התקיים אירוע בר מצווה ביום שבת וכאשר הישיבה ניקתה את הלכלוך אל חצר ביה"ס (לרבות באמצעות מפוח).

12.1.8 נטען לשימוש פיראטי בנכס עירוני כאשר הישיבה מקיימת בשעות אחה"צ חוג כדורגל בביה"ס.

12.1.9 נטען כי שטח חצר ביה"ס קטן מהתקן ולכן לא מוצבים מתקנים בשטח ביה"ס.

12.1.10 נותרה שנת לימודים אחת שבמסגרתה ניתן לבנות את שלב ב' של ביה"ס תוך גרימת הפרעה מינימלית לתלמידים.

12.2 מכתב הנהגת ההורים הועבר לבדיקה / התייחסות הגורמים השונים בעירייה וכן להתייחסות הישיבה.

12.3 התייחסות מנהל מרחב הפיקוח – לא התקבלו פניות / תלונות בעניין הישיבה. הפיקוח מצוי בשכנות טובה עם הישיבה ולא נצפו מקרים חריגים של התנהלות הישיבה.

12.4 מוקד 106 – התבקש ריכוז פניות למוקד 106. למעט תלונה אחת של שכן הנוגעת לישיבה אין תיעוד לתלונות אחרות נגד הישיבה ו/או תלונות שיש בהן ממש ונמצאו מוצדקות.

12.5 התייחסות הישיבה מיום 25.2.2026 :

12.5.1 לפריצה לביה"ס ביום 21.1.2026 וניקוי המחצלות בחצר ביה"ס – מדובר באדם שמתגורר בסמוך לביה"ס ואינו קשור לישיבה. אותו אדם הודה שפלש לביה"ס ואף פלש למטבח הישיבה וגנב מוצרים. יש בעניין הזה התכתבות בין מנהל הישיבה למנהלת ביה"ס שצורפה למכתב.

12.5.2 שינוי גובה הסל – אירוע חד פעמי שהתרחש לפני שנה. המצב הושב לקדמותו באותו מועד ובכל מקרה לא אירע כל נזק.

12.5.3 פניה למוקד על גרסאות במעבר המשותף – בעבר זה היה המיקום של נקודת איסוף של משטחי עץ של הישיבה. בעקבות תלונות שונה מקום האיסוף.

חסימה של רכבים - אין אלו רכבים של הישיבה ובנוסף לתלמידי הישיבה אין רכבים. הרכבים הם של צוות ביה"ס. בכל מקרה ניתן לברר של מי הרכבים המחנים / החוסמים ולטפל בנושא בדרכים המקובלות.

12.5.4 פריצה לילית לביה"ס – בישיבה אין נערים. מכל מקום אם פרצו לביה"ס כמובן שיש להגיש תלונה למשטרה. תלמידי הישיבה לא פרצו לביה"ס.

12.5.5 וונדליזם וזיהום מכון ב"אירוע בר המצווה – מדובר באירוע של תושב העיר ולא אירוע פרטי של הישיבה. מספר חדפים נדדו מהרוח ממתחם הישיבה למתחם ביה"ס, כפי שקורה גם להיפך. בצאת השבת תלמידי הישיבה ניקו את חצר ביה"ס (צורף סרטון ממנו עולה כי מדובר במספר פריטים בודדים של לכלוך).

12.5.6 אין חוג כדורסל מטעם הישיבה בביה"ס.

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

13. דיון בוועדת הקצאות ביום 22.3.2026

מהלך הדיון:

13.1 מנכ"ל העירייה עדכן כי התקבלה תלונה על כך שתלמידי הישיבה מבקשים כי השהייה במרחבים המוגנים של בית הספר בעת הזו (מלחמת שאגת הארי) תהייה בהפרדה בין גברים לנשים.

נערכה בדיקה של הנושא מול מנהל הישיבה ומול חנן אזולאי (מנהל אגף תפעול חינוך). **מהבירור עולה כי אין כל ממש בתלונה.**

13.2 נסקרה השתלשלות העניינים על ידי מנהל אגף הנכסים ועו"ד אורנה אחרק – פרלוק מנהלת תחום מקרקעין בשירות המשפטי.

בנוסף הוצגה התייחסות גורמי התכנון (צוות התכנון ותכנון ארוך טווח) והתייחסות מינהל החינוך ובכלל זה לוחות הזמנים הנדרשים לביצוע השלב השני (קרי: הרחבת ביה"ס). מבחינת לוחות הזמנים ניתן להקצות את אולם הספורט (מבנה מס' 2) + המקלט (מבנה מס' 3) עד ל- 31.8.2028. לאחר מועד זה בכוונת העירייה להתחיל בביצוע השלב השני של הרחבת בית הספר. ביחס למבנה הפיקוח (מבנה מס' 1) הרי שניתן להקצותו עד ל- 31.8.2029.

13.3 מנהל אגף הנכסים עדכן כי נמצא מבנה חלופי לפיקוח ויש צפי לפינויו של הפיקוח ממבנה הפיקוח בתוך כ- 3 חודשים. שטחו של מבנה הפיקוח (לא כולל השטח שהוקצה לעמותת ער"ן) הוא כ- 900 מ"ר. לאחר פינוי הפיקוח ומסירת שטח מבנה הפיקוח לישיבה הישיבה תידרש להרוס ולפנות בעצמה ועל חשבונה את המטבח וחדר האוכל בתוך זמן קצוב. מנהל אגף הנכסים עדכן כי התקבלו בעירייה פניות מאת תושבי הסביבה בבקשה לאפשר מעבר בשביל הזמני להולכי הרגל שמחבר בין רח' דפנה לבין רח' הנרייטה סולד ואשר חסום בשער של הישיבה (להלן: **"השביל הזמני"**, **מסומן 5 ע"ג התשריט**). כזכור, במסגרת ביצוע השלב השני של תכנית העיצוב המתקנת (הנזכרת בסעיף 5.3 לעיל) עתיד להיות מוסדר שביל מעבר קבוע. מנהל אגף הנכסים אף עדכן כי לאור תוכניות העירייה, תתאפשר המשך השכרה של גן הילדים עד ל- 8/2027.

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

מחליטים :

1. מאשרים המשך מתן רשות שימוש ניהול והפעלה לעמותת "הנקודה היהודית בתל אביב" ע"ר 580278216 להפעלת מרכז חינוכי תורני לבוגרי תיכון וקיום פעילות תרבותית-חברתית הפועלת במבנים שלהלן במקרקעין הידועים כגוש 6110 חלק מחלקה 243 ברח' הנרייטה סולד 6 / 6א וברח' דפנה 11 כדלקמן :
 - (א) רח' הנרייטה סולד 6א' (בניין הפיקוח) - קומות 1 ו-2 של המבנה. המסומן מס' 1.
 - (ב) רח' דפנה 11 – מבנה בן שתי קומות ששטחן כ 350 מ"ר + מקלט דו תכליתי ושטחים חיצוניים בגודל של כ 300 מ"ר. המסומן מס' 2,3,4.
 - (ג) מתן רשות שימוש בבניין הפיקוח ברח' הנרייטה סולד 6א' בקומת קרקע של המבנה למעט שטח שהוקצה לעמותת ער"ן (מסומן מס' 1) + שטח של כ 80 מ"ר מהרחבה הצמודה למבנה. המסומן מס' 1 והרחבה מסומנת מס' 5.
- נכסים מספר : 14796, 11755
2. קומות 1 + 2 של בניין הפיקוח, שטח כל קומה כ 380 מ"ר (מבנה מס' 1) יוקצו לשיבה עד ליום 31.8.2029.
3. קומת הקרקע בבניין הפיקוח (מבנה מס' 1), למעט השטח שהוקצה לער"ן, תוקצה לשיבה מיום מסירת הקומה (לאחר פינוי אגף הפיקוח) עד ליום 31.8.2029.
4. בתוך 3 חודשים מהמועד שתימסר לשיבה קומת הקרקע של בניין הפיקוח, עליה להרוס ולפנות את השטחים המשמשים אותה כיום למטבח וחדר אוכל בעצמה ועל חשבונה. (מבנה מס' 4)
5. המבנה הידוע כאולם הספורט יוקצה לעמותה עד ליום 31.8.2028. (מבנה מס' 2)
6. המקלט הדו תכליתי יוקצה לעמותה עד ליום 31.8.2028. (מבנה מס' 3)
7. השביל שבין הרחובות הנרייטה סולד לדפנה יותר פתוח בין השעות 07:00 – 22:00. (מסומן ע"ג התשריט מס' 5) העמותה תוכל לסגור את השער רק בין השעות 22:00 לבין 07:00 למחרת.
8. שטח של כ 80 מ"ר מהרחבה הצמודה לבניין הפיקוח המצוי בחזית לרח' הנרייטה סולד 6 א', (מסומן 5 ע"ג התשריט) יוקצה לעמותה, יתרת שטח הרחבה (מסומן 6 ע"ג התשריט) אינו מוקצה לעמותה.
9. על העמותה לחתום על חוזה תוך חודש מיום דרישת העירייה לחתימת החוזה.
10. לא ייחתם החוזה כאמור, יהיה רשאי מנהל אגף הנכסים לבטל את ההחלטה, לאחר שניתנה התראה של שבעה ימים לחתימה.
11. ההקצאה הינה בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3 (2) (ג) לתקנות העיריות (מכרזים) התשמ"ח 1987.
12. המלצת ועדת ההקצאות תובא לאישור מועצת העירייה.

פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מספר 10 מתאריך 22/03/2026

על החתום

מרכז ועדה

אלי לוי
מנהל אגף הנכסים

מנחם לייבה - מנכ"ל העירייה
יו"ר הוועדה

13/5/2026

לכבוד
חברי מועצת העירייה

אג"נ,

הנדון: אישור פרוטוקול ועדת הקצאת מקרקעין מס' 10 מיום 22/3/2026

בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 5/2001 בדבר נוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית והקריטריונים שאושרו ע"י המועצה הריני לאשר כי הנושאים הכלולים בפרוטוקול המוזכר בנדון נבדקו על ידי, ואני מחווה את דעתי כי אין מניעה משפטית לאישורם.

בכבוד רב,